

Projekt umowy

Zawarta w dniu2019 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową w Suwałkach, NIP zwaną dalej „Zamawiającym” w imieniu której działa Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki reprezentowana przez Prezesa Zarządu – Jarosława Lebediew na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia

a, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą, zwanym dalej „Wykonawcą”, wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane w zakresie:

ZADANIE I: UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 91

Wykonanie robót budowlanych obejmujących wymianę 5 szt. stolarki okiennej drewnianej na okna z profili PCV z zachowaniem dotychczasowego podziału w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Kościuszki 91.

ZADANIE II: UL. 1-GO MAJA 20

Wykonanie robót budowlanych obejmujących remont schodów drewnianych do piwnicy i na strych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej 1-go Maja 20.

ZADANIE III: OSIEDLE II BL. 21

Wykonanie robót budowlanych obejmujących czyszczenie wraz z likwidacją wykwitów glonów i impregnacją przeciw grzybiczną elewacji północnej budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle II bl. 21.

ZADANIE IV: UL. OGRODOWA 53

Wykonanie robót budowlanych obejmujących remont 2 klatek schodowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Ogrodowa 53.

2. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisuje przedmiar robót / oraz program funkcjonalno-użytkowy / stanowiące załącznik do niniejszej umowy.
3. Wykonawca podejmuje się realizacji wszystkich robót niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszystkich prac terminowo, profesjonalnie z należytą starannością zgodnie z umową, wskazaniami i zaleceniami Zamawiającego i Inspektora Nadzoru, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej i uzgodnieniami dokonanymi w trakcie realizacji umowy oraz przy użyciu sprzętu i siły roboczej spełniającej standardy i wymagania jakościowe wynikające z właściwych norm i przepisów prawa.
5. Wykonawca oświadcza, że cała dokumentacja niezbędna do realizacji zamówienia została mu przekazana.
6. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości robót.

§ 2.

Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Zapewnienie odbioru wykonanych robót w terminie określonym w umowie.
2. Terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane prace.

§ 3.

Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy między innymi:

- 1) Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z przedmiarem robót / oraz programem funkcjonalno-użytkowym /, obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych.
- 2) Przejęcie terenu robót od Zamawiającego.
- 3) Wykonanie i utrzymanie zaplecza oraz zapewnienie dozoru mienia na terenie robót na własny koszt.
- 4) Zapewnienie na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich utylizacji, łącznie z kosztami utylizacji.
- 5) Jako wytwarzający odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
 - a) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018, poz. 799, tj. ze zm.)
 - b) Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019, poz. 701, tj. ze zm.).
- 6) Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stan i przestrzeganie przepisów bhp, ochronę p.poż, odpowiednie oznakowanie i dozór mienia na terenie robót, jak i za wszelkie szkody powstałe w trakcie trwania robót na terenie przyjętym od Zamawiającego lub mających związek z prowadzonymi robotami.
- 7) Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie robót i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy.
- 8) Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów.
- 9) Zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie robót i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót.
- 10) Dbanie o porządek na terenie robót oraz utrzymywanie terenu robót w należytych stanie i porządku oraz w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych.
- 11) Uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu robót, zaplecza budowy, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę w tym dokonania na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych prac obiektów, nawierzchni lub instalacji.
- 12) Usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez Zamawiającego w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia.
- 13) Ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości.
- 14) Pisemne informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania zamówień dodatkowych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania.
- 15) Ponoszenie kosztów wszelkich mediów, w tym w szczególności energii elektrycznej i wody niezbędnych do realizacji zamówienia, w tym również ewentualnego montażu, utrzymania i demontażu liczników niezbędnych do dokonania pomiarów kosztów mediów użytych przez Wykonawcę w celu realizacji zamówienia.
- 16) Informowanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) o robotach ulegających zakryciu.
- 17) Zapewnienie we własnym zakresie sprzętu (maszyny, elektronarzędzia itp.).
- 18) Wykonawca, od dnia rozpoczęcia robót do chwili odbioru końcowego, ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody w związku z prowadzonymi robotami.
- 19) Każdorazowego uczestnictwa w wyznaczonych przez Zamawiającego naradach koordynacyjnych dotyczących zleconych robót.
- 20) Wykonawca zobowiązany jest, na każde żądanie inspektora nadzoru, do przedłożenia w wyznaczonym terminie dokumentów tj. aprobat technicznych, deklaracji zgodności, atestów materiałów użytych do budowy.
- 21) Do wbudowania będą dopuszczone tylko te wyroby budowlane, które spełniają wymagania określone w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2019 r., poz. 266, tj. ze zm.), Ustawie z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz. U. z 2019 r., poz. 155, tj.), Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202, tj. ze zm.) oraz spełniające wymagania określone w załączniku stanowiącym integralną część umowy. Wyroby budowlane, które nie spełniają tych wymagań będą odrzucone.
- 22) Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt. 21, a po zakończeniu robót przekazać je Zamawiającemu.

- 23) Przed rozpoczęciem prac kolorystykę gresu i tynku mozaikowego należy uzgodnić z inspektorem nadzoru z ramienia Zamawiającego / dot. Zadania IV / .

§ 4.

Osoby

1. Nadzór nad robotami prowadzić będzie ze strony Zamawiającego - inspektor nadzoru robót budowlanych:
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest
3. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 i 2 następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony, nie później niż 3 dni przed dokonaniem zmiany i nie stanowi zmiany treści umowy.

§ 5.

Wynagrodzenie i zapłata wynagrodzenia

1. Za wykonane prace określone w § 1 umowy ustala się wynagrodzenie kosztorysowe na kwotę brutto:
(słownie złotych :-)
Powyższa kwota zawiera podatek VAT 8 %.
2. Podstawą do wystawienia faktury za wykonane roboty budowlane wymienione w § 1 umowy jest podpisany przez strony protokół odbioru prac objętych umową bez usterek.
3. Zamawiający opłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonane roboty w ciągu 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury na konto o nr

§ 6.

Termin realizacji umowy

1. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem umowy – z dniem przekazania terenu robót.
2. Termin zakończenia robót będących przedmiotem umowy:
3. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć umowę z 7-dniowym okresem wypowiedzenia bez zachowania terminu, o którym mowa w ust. 2 w przypadku naruszeń postanowień przedmiotowej umowy przez Wykonawcę.

§ 7.

Zmiana umowy

1. Zamawiający zastrzega możliwość zmiany wynagrodzenia określonego w § 5 umowy w przypadku wprowadzenia zmian do rzeczowego zakresu robót objętych umową.
2. Rozliczenie robót, o których mowa w ust. 1 nastąpi kosztorysem powykonawczym na podstawie faktycznie wykonanych i odebranych robót w oparciu o ceny zgodnie z kosztorysem ofertowym.
3. Termin zakończenia robót może ulec zmianie między innymi w przypadku:
 - zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
 - klęski żywiołowej,
 - wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie z technologią ich wykonania np. opady atmosferyczne, gradobicia, huragany, trąby powietrzne - przedmiotowy przypadek wymaga pisemnego potwierdzenia przez inspektora nadzoru / dot. Zadania I, III / ,
 - zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy,
 - wystąpienia robót dodatkowych.

§ 8.

Gwarancja

1. Wykonawca na wykonane prace remontowe udziela miesięcznej gwarancji poczynwszy od daty protokolarnego bezusterkowego odbioru prac.
2. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po terminie określonym w ust. 1, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu.

§ 9.

Kary umowne

Strony przewidują kary umowne, które będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:

1. W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy - w wysokości 20% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy.
2. Za opóźnienie w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu umowy w wysokości Zadanie I, III – 1,2 %, Zadanie II – 4,0 %, Zadanie IV – 0,3 %, wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia.

Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego kar umownych z należnego wynagrodzenia wynikającego z niniejszej umowy.

Wykonawca będzie zwolniony od skutków nieterminowego wykonania przedmiotu umowy o ile udowodni, że opóźnienie nastąpiło z przyczyn, za które nie odpowiada.

3. Za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości Zadanie I, III – 2,4 %, Zadanie II – 8,0 %, Zadanie IV – 0,6 % wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
4. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 14 dni od daty wyznaczonej na ich usunięcie przez Zamawiającego, to Zamawiający może zlecić usunięcie ich osobie trzeciej na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy.
5. Powyższe kary nie wykluczają dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli kara umowna nie pokryje wartości wyrządzonej szkody.

§ 10.

Umowne prawo odstąpienia od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku, gdy Wykonawca nie rozpoczął w terminie 7 dni od daty określonej w § 6 ust. 1 umowy lub przerwał realizację robót i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy.
2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
 - 1) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
 - 2) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
 - 3) w terminie 10 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt. 2 niniejszego paragrafu, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę,
 - 4) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz przejęcia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.
4. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie, albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

§ 11.

Odbiory

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego robót w formie pisemnej.
2. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumenty (tj. atesty, certyfikaty) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (podpisane przez Wykonawcę).
3. Odbiór robót, o którym mowa w ust. 1, dokonany zostanie komisyjnie z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.
4. Odbiór końcowy ma na celu przekazanie Zamawiającemu ustalonego przedmiotu umowy po sprawdzeniu jego należytego wykonania.
5. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go o zakończeniu przedmiotu umowy i osiągnięcia gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
6. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.
7. W przypadku stwierdzenia w trakcie odbioru wad lub usterek, Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego uwzględniającym propozycje Wykonawcy oraz możliwości technologiczne i reguły sztuki budowlanej.
8. W razie nie usunięcia przez Wykonawcę w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym, Zamawiający jest upoważniony do ich usunięcia na koszt Wykonawcy.

§ 12.

Ubezpieczenie OC

Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia OC prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie realizowanym w ramach niniejszej umowy, przez okres co najmniej od daty zawarcia umowy do czasu odbioru końcowego na kwotę nie niższą niż zł. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia wraz z dowodem opłaty.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany treści umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustaw: ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202, tj. ze zm.) oraz ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, tj. ze zm.).
3. Spory wynikające w toku realizacji niniejszej umowy jak również spory z nią związane rozstrzygane będą przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 14.

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: